



PUTUSAN

Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- 1) Nama : **H ABDUL RACHIM**  
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 10 Juni 1943  
Alamat : Jl Masjid Al Ittihad RT. 004 RW. 006,  
Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan  
Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta  
Barat, Provinsi DKI Jakarta  
  
NIK : 3173051006430001  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I.**
- 2) Nama : **ISMAIL, ST**  
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 22 – Desember – 1974  
Alamat : Jl Masjid Al Ittihad RT. 004 RW. 006,  
Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan  
Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta  
Barat, Provinsi DKI Jakarta  
  
NIK : 3173052212740002  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II.**
- 3) Nama : **LATIFA MUTMAINNAH**  
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 19 – April – 1977  
Alamat : Jl Masjid Al Ittihad RT. 004 RW. 006,  
Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan  
Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta  
Barat, Provinsi DKI Jakarta  
  
NIK : 3174065904770004  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III.**
- 4) Nama : **AMIR HAMZAH**

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 31 – Desember – 1984  
Alamat : Jl Masjid Al Ittihad RT. 004 RW. 006,  
Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan  
Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta  
Barat, Provinsi DKI Jakarta

NIK : 3173053112840001  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV.**

5) Nama : **RACHMAT HIDAYATULLAH**  
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 17 – Maret – 1992  
Alamat : Jl Masjid Al Ittihad RT. 004 RW. 006,  
Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan  
Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta  
Barat, Provinsi DKI Jakarta

NIK : 3173051703920002  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V.**

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V diwakili kuasa hukumnya yang bernama: Ramadhana Anindyajati Bachry, S.H., M.H., Andika Surya, S.H., Ak., Praditya Arrahim Pahlevi, S.H., M.H., Mochamad Hilmy Fauzi, S.H., dan Mega Ningrum, S.H.. Para Advokat dan Advokat Magang pada *Lembaga Bantuan Hukum CRENIAL Legal Aid*, yang beralamat di Jalan Jend Basuki Rahmat No. 78, RT 001, RW 010, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kode Pos 13140. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 059/PoA/ RH-CLA/VIII/2024, tanggal 31 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai..... **Para Penggugat;**

## Melawan:

**NY. NURAENY RACHIM**, Tempat, Tanggal Lahir Sinjai, 29 Desember 1951, Alamat Dahulu bertempat tinggal di Jl Raya Pos Pengumben RT. 004, RW. 05 Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya secara jelas dan pasti baik di Wilayah Republik Indonesia ataupun diluar Wilayah Republik

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



Indonesia, selanjutnya disebut  
sebagai..... **Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar pihak Para Penggugat yang berperkara;  
Memperhatikan bukti bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;  
Telah mendengar keterangan Para Penggugat dan saksi-saksi;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 30 September 2024 diterima dan didaftar di Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Oktober 2024 dalam Register Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt, yang pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

Dengan ini Penggugat I s.d Penggugat V mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli kepada Tergugat dengan dasar dan/atau dalil (*fundamentum petendi*), sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I s.d Penggugat V adalah ahli waris dari pada (Almarhumah) Noer Indajati Rachim (istri dan/atau orang tua dari pada Penggugat I s.d Penggugat V), (Almarhumah) Noer Indajati Rachim telah meninggal dunia di Tangerang pada 28 Februari 2024, hal ini didasarkan dan/atau diperkuat dengan bukti surat berupa Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Catatan Sipil No. 3173-KM-13032024-0026 tertanggal 13 Maret 2024.
2. Bahwa hubungan hukum pewarisan antara Penggugat I s.d Penggugat V dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim didasarkan dan/atau diperkuat dengan bukti surat berupa Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 4 Juni 2024, yang diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga 004 dan Ketua Rukun Warga 06, yang telah dicatat dalam buku register Kelurahan Kelapa Dua dengan nomor 51/TM.34.01 tertanggal 24 Juni 2024, serta telah dicatat dalam buku register Kecamatan Kebon Jeruk dengan nomor 452/PU.03.03 tertanggal 25 Juni 2024.
3. Bahwa pada 1 April 1984 antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum jual beli sebidang tanah hak milik adat seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08 atau yang saat ini sebidang tanah tersebut

Halaman 3 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal oleh warga sekitar dengan Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya dalam gugatan ini sebidang tanah tersebut akan disebut dengan istilah ("sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4"), hubungan hukum jual beli sebidang tanah sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4 didasarkan dan/atau diperkuat dengan bukti surat berupa Surat Perjanjian Jual Beli, untuk selanjutnya dalam gugatan ini perjanjian tersebut akan disebut dengan istilah ("Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984").

4. Bahwa hubungan hukum jual beli sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4 telah dibayarkan dan/atau dilunasi oleh/dari (Almarhumah) Noer Indajati Rachim kepada Tergugat, hal ini didasarkan dan/atau diperkuat dengan bukti surat berupa 3 (tiga) lembar kwitansi pembayaran yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Tergugat, sehingga berdasarkan Pasal 1320 *Junto* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984 telah sah dan mengikat selayaknya undang-undang bagi para pembuatnya sebagaimana asas hukum (Asas Kebebasan Berkontrak *Junto* Asas Pacta Sunt Servanda).
5. Bahwa sejak sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4 dilunasi dan/atau dibayarkan Penggugat I s.d Penggugat V sampai dengan saat ini masih bertempat tinggal dan/atau menguasai secara fisik diatas bidang tanah tersebut, selain dari pada bertempat tinggal dan/atau menguasai secara fisik Penggugat I s.d Penggugat V menguasai dan/atau memiliki dokumen kepemilikan sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, dokumen kepemilikan tersebut dahulu diserahkan dan/atau diperoleh Penggugat I dan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dari Tergugat, adapun dokumen kepemilikan tersebut, antara lain :
  - Pengumuman Nr. 351 /PH/UM/JB/85 yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Barat Kantor Agraria tertanggal 14 Mei 1985;
  - Surat Keterangan No. RIS 1116/WPJ.10/KI3107/1984 yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia tertanggal 4 Mei 1984;
  - Akta Jual Beli No 599/JB/1980 tertanggal 3 Mei 1980, antara Tuan Rodjali dengan Marni Wahid;
  - Akta Jual Beli No 516/K17J/JB/1984 tertanggal 18 April 1984 antara Marni Wahid dengan Nyonya Nuraeny Rachim (Tergugat);

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 136, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 381 M<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 9/1372/1985, Sertipikat Hak Milik No. 136 tercatat atas nama Nyonya Nuraini Rachim (Tergugat) untuk selanjutnya dalam gugatan ini Sertipikat Hak Milik tersebut akan disebut dengan istilah ("SHM No. 136")
- 6. Bahwa setelah Tergugat menyerahkan seluruh dokumen-dokumen sebagaimana diuraikan pada point 5 gugatan ini, Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, sedangkan Tergugat belum melaksanakan hal-hal sebagai berikut :
  - Melakukan pengurusan sertipikat tanah guna menyesuaikan luas tanah sebagaimana luas tertera pada sertipikat SHM No. 136 dengan luas tanah sebagaimana kesepakatan awal Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984 yang dibuat oleh dan antara Noer Indajati Rachim dengan Tergugat; dan
  - Penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Noer Indajati Rachim dengan Tergugat.
- 7. Bahwa oleh karena sampai dengan tahun 2023 Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat I s.d Penggugat V dan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim pada tahun 2023 mencoba untuk melakukan pengurusan atas SHM No. 136, adapun hal-hal yang telah dilakukan pengurusan sebatas pada penyesuaian luas tanah sebagaimana kesepakatan awal antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984 kesepakatan awal luas tanah tersebut dengan luas 225 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) sedangkan luas tanah sebagaimana tertera pada SHM No. 136 dengan luas 381 M<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), setelah pengurusan selesai dapat Penggugat I s.d Penggugat V sampaikan bahwa :
  - Terbit Sertipikat Hak Milik No. 02773, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 01571/Kelapa Dua/2023 dengan SPPT PBB P-2 No. 317401000301200750, Sertipikat Hak Milik No. 02773 tercatat atas nama Nyonya Nuraeni Rachim (Tergugat) untuk

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya dalam gugatan ini Sertipikat Hak Milik tersebut akan disebut dengan istilah ("SHM No. 02773").

- Bahwa luas SHM No. 02773 tercatat tidak sesuai dengan luas kesepakatan antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984, adapun kesepakatan awal yakni dengan luas 225 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) akan tetapi SHM No. 02773 tercatat dengan luas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi) hal ini terjadi lantaran sisa tanah dilepaskan untuk jalan.
- 8. Berdasarkan uraian diatas dapat Penggugat I s.d Penggugat V runutkan sehubungan dengan dokumen kepemilikan surat atas sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, sebagai berikut :
  - Sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4 tersebut tercatat sebagai tanah hak milik adat yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08; (hal ini sebagaimana diuraikan pada halaman ke-1 Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984);
  - Yang kemudian hak milik adat yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08 tersebut dikonversi menjadi SHM No. 136; (hal ini sebagaimana diuraikan pada halaman ke-3 SHM No. 136 bagian kiri point c tercantum informasi bahwa asal persil konversi seb dari milik adat daft C. No 415 Blok 7, D.I);
  - Yang kemudian SHM No. 136 telah dilakukan penyesuaian luas tanah, setelah penyesuaian luas tanah selesai maka terbit SHM No. 02773 (hal ini sebagaimana diuraikan pada halaman ke-3 SHM No. 02773 bagian kiri point c tercantum informasi bahwa asal hak bidang SHM No. 136).
- 9. Bahwa sampai dengan saat ini dokumen kepemilikan sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4 yakni SHM No. 02773 yang semula berasal dari SHM No. 136 *Junto* tanah hak milik adat yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08 diarsipkan dan/atau berada dipenguasaan Penggugat I s.d Penggugat V dan dapat Penggugat I s.d Penggugat V sampaikan kembali bahwa sejak ditandatangani Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984 sampai dengan saat ini Penggugat I s.d Penggugat V telah menguasai secara fisik sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4 tersebut dan sejak dulu sampai dengan saat ini penguasaan fisik dan penguasaan dokumen kepemilikan yang dilakukan oleh Penggugat I s.d

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penggugat V tidak ada dan/atau tidak terdapat gugatan, sanggahan dan keberatan dari pihak manapun.

10. Bahwa meskipun jual beli sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4 yakni SHM No. 02773 yang semula berasal dari SHM No. 136 *Junto* tanah hak milik adat seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08 telah terjadi hal ini didasarkan dan/atau diperkuat dengan bukti surat berupa surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984, akan tetapi Penggugat I s.d Penggugat V tidak dapat mengajukan peralihan hak dan/atau balik nama SHM No. 02773 dikarenakan belum adanya akta jual beli yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli meskipun hingga saat ini penguasaan fisik dikuasai oleh Penggugat I s.d Penggugat V.
11. Bahwa Penggugat I s.d Penggugat V telah berusaha mencari tau keberadaan Tergugat akan tetapi Penggugat I s.d Penggugat V kesulitan sebab warga, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta pun tidak mengetahui keberadaan Tergugat sejak dulu.
12. Bahwa atas uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa telah terjadi jual beli antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim (istri dan/atau orang tua dari pada Penggugat I s.d Penggugat V) kepada Tergugat dan hingga saat ini belum terjadi proses peralihan hak dan/atau balik nama dari Tergugat kepada Penggugat I s.d Penggugat V sebagai ahli waris dari (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebab belum ditandatanganinya dokumen peralihan hak dan/atau dokumen balik nama berupa akta jual beli antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dengan Tergugat.
13. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Majelis Hakim No. 39/Pdt.G/2023/PN Pwr tanggal 30 November 2023 (Yurisprudensi) telah memberikan Putusan terhadap gugatan pengesahan jual beli sebidang tanah, adapun ringkasan dari pada kasus posisi Putusan Majelis Hakim No. 39/Pdt.G/2023/PN Pwr, sebagai berikut :  
Dahulu di wilayah hukum Kabupaten Purworejo telah dibeli sebidang tanah oleh seseorang yang bernama Sukeni Bowo Prihanto, belum sempat ditandatangani akta jual beli, Sukeni Bowo Prihanto telah meninggal dunia, kemudian para ahli waris dari Sukeni Bowo Prihanto mengajukan gugatan pengesahan jual beli sebidang tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Purworejo dan jual beli sebidang tanah tersebut disahkan oleh Majelis

Halaman 7 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim dan Putusan Majelis Hakim tersebut adalah putusan atas gugatan jual beli yang diajukan oleh ahli waris Sukeni Bowo Prihanto dapat dipergunakan bagi para ahli waris Sukeni Bowo Prihanto selayaknya akta jual beli dan dapat dipergunakan sebagai dasar untuk peralihan hak/balik nama sebidang tanah antara Para Ahli Waris Sukeni Bowo Prihanto dengan Para Tergugat.

Sehingga berdasarkan Putusan Majelis Hakim No. 39/Pdt.G/2023/PN Pwr tanggal 30 November 2023 tersebut maka Penggugat I s.d Penggugat V mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Yang Mulia Majelis Hakim / Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan pengesahan jual beli ini untuk menerapkan asas hukum similia similibus ialah perkara yang sama (sejenis) harus diputus sama (serupa).

14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, maka Penggugat I s.d Penggugat V mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Yang Mulia Majelis Hakim / Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili ini untuk mengabulkan gugatan pengesahan jual beli ini untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat I s.d Penggugat V mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenan untuk memberikan putusan, dengan *petitum* sebagai berikut :

## DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat I s.d Penggugat V untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim (istri dan/atau orang tua dari pada Penggugat I s.d Penggugat V) selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, tertanggal 1 April 1984, atas sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta.
3. Menetapkan secara hukum atas putusan gugatan pengesahan jual beli ini dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli untuk peralihan hak dan/atau balik nama sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, yang dahulu bukti kepemilikannya berdasarkan pada tanah hak milik adat yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08, yang mana hak milik adat tersebut telah dikonversi menjadi Sertipikat Hak

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 136, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 381 M<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 9/1372/1985, yang selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 136 tersebut saat ini telah dilakukan penyesuaian ukuran, sehingga setelah dilakukan penyesuaian ukuran maka saat ini sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta bukti kepemilikannya berupa Sertipikat Hak Milik No. 02773, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 01571/Kelapa Dua/2023 seluas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan SPPT PBB P-2 No. 317401000301200750 yang masih tercatat atas nama Nyonya Nuraeny Rachim (Tergugat) menjadi nama Penggugat I s.d Penggugat V sebagai ahli waris dari (Almarhumah) Noer Indajati Rachim.

## 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon memberikan putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh oranglain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Nopember 2024, 13 Nopember 2024, panggilan koran tanggal 11 Desember 2024, dan panggilan koran yang kedua tanggal 15 Januari 2025 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang bahwa para Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangan secara elektronik ;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3173-KM-13032024-0026, atas nama Noer Indajati Rachim, yang dikeluarkan tertanggal 13 Maret 2024, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris, tanggal 4 Juni 2024, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Nikah Nomor 340/17/1974, antara Abdul Rachim dengan Noer Indajati Rachim, yang dikeluarkan tanggal 6 April 1974, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kelahiran Nomor 919/JT/76, atas nama Ismail, yang dikeluarkan tanggal 11 Juni 1976, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Akte Kelahiran No. 1514/JT/1977, atas nama Latifa Mutmainnah, yang dikeluarkan tanggal 9 Mei 1977, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Sertipikat Kelahiran No. 61-10-73, atas nama Amir Hamzah, yang dikeluarkan tanggal 11 Januari 1985, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 4156/U/JP/1992, atas nama Rachmat Hidayatullah, yang dikeluarkan tanggal 2 Mei 1992, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3173051006430001, atas nama H. Abdul Rachim, yang dikeluarkan tanggal 14 Maret 2024, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3173052212740002, atas nama Ismail, ST., yang dikeluarkan tanggal 22 Juni 2012, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3174065904770004, atas nama Latifa Mutmainnah, yang dikeluarkan tanggal 22 Juni 2021, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3173053112840001, yang dikeluarkan tanggal 11 Desember 2017, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3173051703920002, atas nama Rachmat Hidayatullah, yang dikeluarkan tanggal 24 Januari 2020, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3505.002759, atas nama H. Abdul Rachim, yang dikeluarkan tanggal 12 Juli 2006, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3173051501092744, atas nama H. Abdul Rachim, yang dikeluarkan tanggal 18 Agustus 2011, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3173051501092744, atas nama H. Abdul Rachim, yang dikeluarkan tanggal 23 Januari 2020, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3173051602110076, atas nama Ismail, ST, yang dikeluarkan tanggal 30 Januari 2013, diberi tanda bukti P-16;

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3173050603151008, atas nama Amr Hamzah, yang dikeluarkan tanggal 11 Desember 2017, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3173052301200015, atas nama Rachmat Hidayatullah, yang dikeluarkan tanggal 21 Juli 2020, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Perjanjian Jual-beli, yang dikeluarkan tanggal 1 April 1984, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Kwitansi pembayaran ke 2 jual beli sebidang tanah, sejumlah Rp. 5.000.000,00, tanggal 28 Maret 1984, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka pembelian sebidang tanah, sejumlah Rp. 1.000.000,00, tanggal 20 Maret 1984, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Kwitansi pembayaran pelunasan pembelian sebidang tanah, sejumlah Rp. 4.687.500,00, tanggal 02 April 1984, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi Surat Pengumuman dari Kantor Agraria wilayah Jakarta Barat, tanggal 14 Mei 1985, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Surat Keterangan No. Ris 1116/WPJ.10/KI.3107/1984, tanggal 4 Mei 1984, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi Akta Jual Beli No. 599/JS/1980, tanggal 3 Mei 1980, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi Akta Jual Beli No. 516/Krg /JB/1984, tanggal 29 April 1984, diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 136, Desa Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, luas 381 M2, atas nama Ny. Nuraini Achim, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02773, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, luas 223 M2 atas nama Nyonya Nuraeni Rachim, diberi tanda bukti P-28;
29. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024 atas nama Nur Rachim H, tanggal 04 Juni 2024, diberi tanda bukti P-29;
30. Fotokopi Surat Pengantar Nomor 19-08/004/06/2024, tanggal 18 Agustus 2024, diberi tanda bukti P-30;
31. Fotokopi Surat Pengantar Nomor 18-08/004/06/2024, tanggal 18 Agustus 2024, diberi tanda bukti P-31;
32. Fotokopi Surat Pengantar Nomor 19-08/004/06/2024, tanggal 18 Agustus 2024, diberi tanda bukti P-32;
33. Fotokopi Surat Pengantar Nomor 394/TM.34.01, tanggal 07 Oktober 2024, diberi tanda bukti P-33;

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



34. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. Nuraeny Rachim, diberi tanda bukti P-34;

35. Fotokopi Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN.Pwr, diberi tanda bukti P-35;

Bahwa semua bukti surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-35 tersebut merupakan fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan bukti yang diberi tanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32 dan P-33, telah sesuai dengan aslinya, bukti yang diberi tanda P-14, P-25, P-26, P-27, P-32, P-34 dan P-35 merupakan foto copy dari foto copy ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut para Penggugat mengajukan saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan antara lain sebagai berikut :

1. **Saksi Sanwani** dibawah sumpah didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat H. Abdul Rachim;
- Bahwa Istri Penggugat H. Abdul Rachim sudah almarhum;
- Bahwa Saksi diminta jadi saksi untuk menerangkan bahwa Para Penggugat sudah lama tinggal di Kelapa Dua sejak tahun 1986 sampai dengan sekarang ini ;
- Bahwa saksi lebih dahulu tinggal di alamat tersebut;
- Bahwa awalnya tanah itu tanah kosong dan bangunannya dibangun sama Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah itu dibeli oleh istri Penggugat I dari siapa;
- Bahwa waktu dibangun tanah itu masih ada istri dari Penggugat H. Abdul Rachim;
- Bahwa tidak pernah terdapat sengketa diatas bidang tanah tersebut dan Pak Rochim dan keluarga telah mempati bidang tanah tersebut sejak tahun 1984.
- Bahwa selama para Penggugat menempati rumah tersebut tidak pernah ada yang keberatan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah sebelum dibeli oleh istri Penggugat ;

2. **Saksi Usnah** dibawah sumpah didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat H. Abdul Rachim;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Istri Penggugat H. Abdul Rachim sudah almarhum;
- Bahwa Saksi diminta jadi saksi untuk menerangkan bahwa Para Penggugat sudah lama tinggal di Kelapa Dua;
- Bahwa setahu saksi sejak 1986 Penggugat tinggal di Jl Masjid Al Ittihad RT. 004 RW. 006, Kelurahan Kelapa Dua sampai dengan sekarang ini ;
- Bahwa duluan saksi yang tinggal di Jl Masjid Al Ittihad RT. 004 RW. 006, Kelurahan Kelapa Dua Duluan saksi tinggal di alamat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah itu dibeli oleh istri Penggugat I dari siapa;

Menimbang, bahwa untuk menambah pembuktian dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara yang hasil selengkapannya sebagaimana terurai dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya para Penggugat selanjutnya mengajukan kesimpulannya ;

Menimbang bahwa para Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah bahwa dalam daili gugatannya Para Penggugat mendalilkan adalah ahli waris dari Almarhumah Noer Indajati Rachim. Bahwa pada tanggal 1 April 1984 antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum jual beli sebidang tanah hak milik adat seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08 atau yang saat ini sebidang tanah tersebut dikenal oleh warga sekitar dengan Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta. Bahwa oleh karena sampai dengan tahun 2023 Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat I s.d Penggugat V dan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim pada tahun 2023 mencoba untuk melakukan pengurusan atas SHM No. 136, sebatas pada penyesuaian luas tanah sebagaimana kesepakatan awal antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984 kesepakatan awal luas tanah

Halaman 13 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt





tersebut dengan luas 225 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) sedangkan luas tanah sebagaimana tertera pada SHM No. 136 dengan luas 381 M<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi) ;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh oranglain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Para Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan disebutkan bahwa suatu gugatan apabila akan dikabulkan dengan *Verstek*, maka harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan yang memiliki relevansinya dalam perkara ini sedangkan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor:1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Gugatan Para Penggugat tersebut dapat dikabulkan atau tidak ;

Menimbang, bahwa karena dalam gugatannya Para Penggugat telah mendalilkan adanya suatu peristiwa (*feit*) maka sesuai dengan ajaran beban pembuktian dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*Actori In Cumbit Probatio*", membebaskan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu peristiwa tersebut yaitu Penggugat (*vide*: Pasal 163 HIR *juncto* Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

Menimbang bahwa dalam membuktikan suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang didasarkan pada bukti bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, dalam pembuktian suatu perkara perdata. Pasal 1866 KUHPerdata jo Pasal 164 HIR jo Undang undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang undang Nomor 19 Tahun 2016, telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu :

1. Bukti Surat.



2. Bukti Saksi.
3. Persangkaan.
4. Pengakuan.
5. Sumpah.
6. Dokumen elektronik.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil pokok gugatannya tersebut di atas Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P -1 sampai dengan P-35 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Sanwani dan Usnah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 178 ayat (2) HIR Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bagian dari tuntutan Penggugat yang tertuang dalam petitum gugatannya satu persatu sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam petitum gugatan angka 1 (satu) Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum gugatan lainnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang bahwa yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil- dalil gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan petitum Para Penggugat pada pokoknya adalah agar dinyatakan sah Perjanjian Jual Beli antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim (istri dan/atau orang tua dari pada Penggugat I s.d Penggugat V) selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, tertanggal 1 April 1984, atas sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil pokok gugatannya mengenai adanya jual beli sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta tertanggal 1 April 1984 antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim (istri dan/atau orang tua dari pada Penggugat I s.d Penggugat V) selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, maka Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-19 yaitu Surat Perjanjian Jual-beli, yang dikeluarkan tanggal 1 April 1984, yang isinya menerangkan bahwa telah terjadi jual beli tanah antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim (istri dan/atau orang tua dari pada Penggugat I s.d Penggugat V) selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual. Bahwa Penjual dalam hal ini Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) mendapatkan tanah yang dijualnya



kepada (Almarhumah) Noer Indajati Rachim tersebut dari jual beli dengan Ny. Marni Wahid sesuai Akta Jual beli tertanggal 5 Oktober 1983 (bukti P-26) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat maka Majelis Hakim merasa perlu untuk menentukan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini dan perlu dibuktikan lebih lanjut oleh Para Penggugat yaitu adanya kesepakatan / perjanjian jual beli antara Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli atas sebidang tanah hak milik adat seluas 225 M2 yang terletak di Ds Kelapa Dua Kecamatan Kebon Jeruk, persil No.7, Kohir No. C.415 Blok D-I RT.001/08 dengan harga Rp.47.500,-(empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) per M2;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah kesepakatan /perjanjian yang telah dibuat antara Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli tersebut telah sah sehingga mengikat bagi mereka sebagai unadang undang ?;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut di atas perlu Majelis Hakim pertimbangkan apakah yang dimaksud perjanjian terlebih dahulu :

Menimbang, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.(Prof. R. Subekti, S.H., Hukum Perjanjian, Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987, Cet. Ke-4, halaman 6);

Menimbang bahwa untuk dapatnya suatu perjanjian tersebut dinyatakan sah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara haruslah memenuhi unsur- unsur sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing masing unsur unsur tersebut untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibuat antara Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli tersebut :

Menimbang bahwa yang dimaksud sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri artinya bahwa kedua subyek yang akan melakukan perjanjian tersebut harus sepakat dan menyetujui apa yang diperjanjikan ;

Menimbang bahwa Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No. 136/ Kelapa Dua, sebagaimana Gambar Situasi No.9/1372/1985 tanggal 11-03-1985 (P-27) telah menjual tanahnya tersebut kepada (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dengan harga Rp.47.500,-(empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) per M2 ;

Bahwa selanjutnya (Almarhumah) Noer Indajati Rachim telah melakukan pembayaran tanah yang dibelinya tersebut kepada Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagaimana bukti P-21 yaitu Kwitansi pembayaran uang muka pembelian sebidang tanah, sejumlah Rp. 1.000.000,00, tanggal 20 Maret 1984, bukti P-20 yaitu Kwitansi pembayaran ke 2 jual beli sebidang tanah, sejumlah Rp. 5.000.000,00, tanggal 28 Maret 1984, dan bukti P-22 yaitu Kwitansi pembayaran pelunasan pembelian sebidang tanah, sejumlah Rp. 4.687.500,00, tanggal 02 April 1984 ;

Bahwa Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai penjual kemudian menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 136/ Kelapa Dua, dengan Gambar Situasi No.9/1372/1985 tanggal 11-03-1985 (P-27) kepada (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembelinya sehingga dengan demikian maka syarat sahnya perjanjian yaitu tentang kesepakatan telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa yang dimaksud Cakap artinya bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang memang benar benar sudah berwenang menurut hukum untuk melakukan perjanjian. Dalam Pasal 1330 KUHPerdata menentukan tentang orang yang tidak cakap yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan dan wanita yang bersuami akan tetapi ketentuan ini dihapus dengan berlakunya Undang undang nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan karena dalam Pasal 31 menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing masing berhak melakukan perbuatan hukum ;

Bahwa pada waktu melakukan jual beli tanah dalam perkara ini Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual pada waktu itu usianya 32 tahun (bukti P-34) sedangkan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli usianya 29 tahun (bukti P-1), bahwa mereka berdua yaitu pihak penjual dan pembeli ternyata keduanya sudah menikah serta tidak gila dan tidak dibawah

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



pengampunan, sehingga dengan demikian maka syarat sah perjanjian yaitu Cakap telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa yang dimaksud syarat sah perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu artinya bahwa dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan (obyek perjanjian) harus jelas. Bahwa dalam perkara ini yang menjadi obyek perjanjian jual beli antara Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli adalah sebidang tanah hak milik adat seluas 225 M2 yang terletak di Ds Kelapa Dua Kecamatan Kebon Jeruk, persil No.7, Kohir No. C.415 Blok D-I RT.001/08 dengan harga Rp.47.500,-(empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) per M2 (bukti P-19), sehingga dengan demikian maka menurut Majelis Hakim obyek yang diperjanjikan dalam jual beli tersebut sudah jelas dan terang dengan demikian maka syarat sahnya perjanjian yaitu suatu hal tertentu telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa yang dimaksud syarat sah perjanjian yaitu suatu sebab yang halal artinya bahwa tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai nilai kesopanan ataupun ketertiban umum. Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa hal yang telah diperjanjikan oleh Para Pihak berdasarkan kesepakatan jual beli (bukti P-19) yang mana jual beli merupakan perjanjian yang tidak bertentangan dengan hukum, nilai nilai kesopanan ataupun ketertiban umum, dengan demikian maka syarat sah perjanjian yaitu suatu sebab yang hala telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka perjanjian jual beli antara Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli terhadap sebidang tanah hak milik adat seluas 225 M2 yang terletak di Ds Kelapa Dua Kecamatan Kebon Jeruk, persil No.7, Kohir No. C.415 Blok D-I RT.001/08 dengan harga Rp.47.500,-(empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) per M2 (bukti P-19) yang sekarang ini alamatnya menjadi di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perjanjian tersebut mengikat bagi mereka sebagai undang undang, sehingga dengan demikian maka petitum angka 2 (dua) tersebut patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat angka 3 (tiga) yaitu meminta agar Menetapkan secara hukum atas putusan gugatan pengesahan jual beli ini dapat dipergunakan





dan berlaku layaknya akta jual beli untuk peralihan hak dan/atau balik nama sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, yang dahulu bukti kepemilikannya berdasarkan pada tanah hak milik adat yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08, yang mana hak milik adat tersebut telah dikonversi menjadi Sertipikat Hak Milik No. 136, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 381 M<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 9/1372/1985, yang selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 136 tersebut saat ini telah dilakukan penyesuaian ukuran, sehingga setelah dilakukan penyesuaian ukuran maka saat ini sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta bukti kepemilikannya berupa Sertipikat Hak Milik No. 02773, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 01571/Kelapa Dua/2023 seluas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan SPPT PBB P-2 No. 317401000301200750 yang masih tercatat atas nama Nyonya Nuraeny Rachim (Tergugat) menjadi nama Penggugat I s.d Penggugat V sebagai ahli waris dari Almarhumah Noer Indajati Rachim, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat I s/d Penggugat V adalah ahli waris dari almarhumah Noer Indajati Rachim ? ;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan ahli waris adalah orang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang- undang maupun diluar perkawinan, dan suami istri yang hidup terlama;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat P-2 yaitu Surat Pernyataan Ahli Waris almarhumah Noer Indajati Rachim yang di buat oleh H. Abdul Rachim (Penggugat I), Ismail, ST (Penggugat II), Latifa Mutmainnah (Penggugat III), Amir Hamzah (Penggugat IV) dan Rachmat Hidayatullah (Penggugat V) yang diketahui oleh Lurah Kelapa Dua dan Camat Kebon Jeruk yang menyatakan bahwa Penggugat I s/d Penggugat V merupakan ahli waris dari Almarhumah Noer Indajati Rachim.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan bukti surat P-3 yaitu Surat Nikah Nomor 340/17/1974, antara Abdul Rachim dengan Noer Indajati Rachim, yang dikeluarkan tanggal 6 April 1974, yang menerangkan bahwa benar Noer Indajati Rachim telah menikah dengan Abdul Rachim (Penggugat I) ;

Bahwa berdasarkan bukti surat P-4 yaitu Surat Keterangan Kelahiran Nomor 919/JT/76, atas nama Ismail, yang dikeluarkan tanggal 11 Juni 1976, bukti P-5 yaitu Akte Kelahiran No. 1514/JT/1977, atas nama Latifa Mutmainnah, yang dikeluarkan tanggal 9 Mei 1977, bukti P-6 yaitu Akta Kelahiran No. 61-10-73, atas nama Amir Hamzah, yang dikeluarkan tanggal 11 Januari 1985, dan bukti P-7 yaitu Kutipan Akta Kelahiran No. 4156/U/JP/1992, atas nama Rachmat Hidayatullah, yang dikeluarkan tanggal 2 Mei 1992, bahwa benar Ismail, ST (Penggugat II), Latifa Mutmainnah (Penggugat III), Amir Hamzah (Penggugat IV) dan Rachmat Hidayatullah (Penggugat V) adalah anak anak hasil perkawinan antara Abdul Rachim dengan Noer Indajati Rachim ;

Menimbang bahwa sebagaimana bukti surat P-1 yaitu Kutipan Akta Kematian Nomor 3171-KM-13032024-0026 atasnama Noer Indajati Rachim yang menerangkan bahwa Noer Indajati Rachim telah meninggal dunia pada tanggal 28 Pebruari 2024 di Tangerang ;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 830 KUHPerdara disebutkan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian, artinya harta warisan baru dapat diwariskan setelah pewaris meninggal dunia ;

Menimbang bahwa oleh karena Noer Indajati Rachim telah meninggal dunia (bukti P-1) maka dengan demikian H. Abdul Rachim (Penggugat I), Ismail, ST (Penggugat II), Latifa Mutmainnah (Penggugat III), Amir Hamzah (Penggugat IV) dan Rachmat Hidayatullah (Penggugat V) adalah ahli waris dari almarhumah Noer Indajati Rachim sebagaimana bukti P-2 yaitu pernyataan ahli waris dari almarhumah Noer Indajati Rachim ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-28 yaitu Sertipikat Hak Milik No. 02773, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 01571/Kelapa Dua/2023 dengan SPPT PBB P-2 No. 317401000301200750, Sertipikat Hak Milik No. 02773 tercatat atas nama Nyonya Nuraeni Rachim (Tergugat), bahwa dalam Sertipikat Hak Milik No. 02773 tersebut disebutkan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 136/ Kelapa Dua. Setelah Surat ukur ini terbit maka Gambar Situasi No.9/1372/1985 dengan luas 381 M<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi) tanggal 11-03-1985 (P-27) tidak berlaku lagi. Sisa

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas 5 (lima) m2 dilepaskan untuk jalan sesuai Surat Pernyataan tanggal 29-06-2023;

Bahwa luas SHM No. 02773 (bukti P-28) tersebut tercatat tidak sesuai dengan luas kesepakatan antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984 (bukti P-19), adapun kesepakatan awal yakni dengan luas 225 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) akan tetapi SHM No. 02773 tercatat dengan luas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi) hal ini terjadi lantaran sisa tanah dilepaskan untuk jalan sebagaimana dalam dalil gugatan Para Penggugat.

Menimbang, bahwa alat bukti P-19 yaitu perjanjian jual beli antara Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli terhadap sebidang tanah hak milik adat seluas 225 M2 yang terletak di Ds Kelapa Dua Kecamatan Kebon Jeruk, persil No.7, Kohir No. C.415 Blok D-I RT.001/08 dengan harga Rp.47.500,-(empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) per M2 adalah merupakan alat bukti surat akta bawah tangan hal ini sesuai dengan Pasal 1874 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa akta bawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan salah satunya yaitu perjanjian yang ditanda tangani tanpa perantara pejabat umum ;

Menimbang bahwa dalam akta bawah tangan apabila tanda tangan diakui secara tegas sepenuhnya berlaku ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara, yaitu melahirkan anggapan hukum akta bawah tangan adalah asli atau orisinil, oleh karena itu hakim wajib menganggapnya benar asli. Sehubungan dengan itu pada prinsipnya, pengakuan tanda tangan tidak mempengaruhi atas pengingkaran isinya, atas alasan pengakuan tanda tangan dianggap secara inklusif meliputi pengakuan kebenaran isi keterangan yang tertuang dalam akta bawah tangan. Prinsip inilah yang diterapkan dalam Putusan MA No.1043 K/Sip/1971. Dalam putusan ini dengan tegas disimpulkan, bahwa pengakuan atas tanda tangan yang tercantum dalam surat perjanjian, mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat atas kebenaran isi seperti Akta Otentik sesuai dengan Pasal 1875 KUPerdara ( Yahya Harahap S.H. Hukum Acara Perdata. Sinar Grafika. 2011. Hal 604 ) ;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat P-30 yaitu Surat Pengantar Nomor 19-08/004/06/2024, tanggal 18 Agustus 2024 yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah dan bangunan di Gg Kiruntag 4 telah ditempati dan/ atau dikuasai secara fisik oleh Almarhumah Noer Indajati Rachim dan Para Penggugat, hal ini sesuai juga pada waktu Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat teradap tanah obyek jual beli antara (Almarhumah) Noer

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indajati Rachim dengan Tergugat sekarang ini yang menguasai adalah Para Penggugat, bahwa berdasarkan bukti P-31 yaitu Surat Pengantar Nomor 18-08/004/06/2024, tanggal 18 Agustus 2024 yang pada pokoknya menerangkan bahwa diatas tanah dan bangunan di Gg. Kiruntag 4 tidak dalam keadaan sengketa ;

Bahwa sebagaimana bukti P-30 dan P-31 tersebut diatas menunjukkan bahwa sejak adanya jual beli tanah antara Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli yaitu pada tanggal 1 April 1984 sampai dengan sekarang ini yaitu kurang lebih selama 40 tahun ini ternyata Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual tidak pernah mempermasalahkan terhadap adanya jual beli tanah sebagaimana alat bukti P-19 tersebut diatas ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-32 yaitu Surat Pengantar Nomor 19-08/004/06/2024, tanggal 18 Agustus 2024 dan bukti P-33 yaitu Surat Pengantar Nomor 394/TM.34.01, tanggal 07 Oktober 2024 yang kedua surat tersebut menerangkan bahwa orang yang bernama Nur Indajati / Nur Indayati atau H. Noer Indajati Rachim adalah orang yang sama ;

Menimbang bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat mendalilkan

- Bahwa meskipun jual beli sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4 yakni SHM No. 02773 yang semula berasal dari SHM No. 136 Juntot tanah hak milik adat seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08 telah terjadi hal ini didasarkan dan/atau diperkuat dengan bukti surat berupa surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 April 1984, akan tetapi Penggugat I s.d Penggugat V tidak dapat mengajukan peralihan hak dan/atau balik nama SHM No. 02773 dikarenakan belum adanya akta jual beli yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli meskipun hingga saat ini penguasaan fisik dikuasai oleh Penggugat I s.d Penggugat V.
- Bahwa Penggugat I s.d Penggugat V telah berusaha mencari tau keberadaan Tergugat akan tetapi Penggugat I s.d Penggugat V kesulitan sebab warga, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta pun tidak mengetahui keberadaan Tergugat sejak dulu.

Menimbang bahwa oleh karena Noer Indajati Rachim telah meninggal dunia dan terbukti Penggugat I s.d Penggugat V adalah ahli waris dari

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhumah Noer Indajati Rachim, sehingga oleh karena SHM No. 02773 tercatat atasnama Nuraeni Rachim dan SHM No. 02773 tersebut berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 136 atasnama Nuraeni Rachim yang menjadi obyek dalam jual beli tanah antara Ny. Nuraeny Rachim (Tergugat) sebagai pihak penjual dengan (Almarhumah) Noer Indajati Rachim sebagai pembeli dan jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah secara hukum maka dengan demikian petitum angka 3 (tiga) patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa dari pertimbangan - pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan verstek, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1320 KUHPerdara, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli antara (Almarhumah) Noer Indajati Rachim (istri dan/atau orang tua dari pada Penggugat I s.d Penggugat V) selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, tertanggal 1 April 1984, atas sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta;
4. Menetapkan secara hukum atas putusan gugatan pengesahan jual beli ini dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli untuk peralihan hak dan/atau balik nama sebidang tanah di Jl Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, yang dahulu bukti kepemilikannya berdasarkan pada tanah hak milik adat yang terletak di Ds Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 7, Kohir C.415, Blok D-I, Rt 001/08, yang mana hak milik adat tersebut telah dikonversi menjadi Sertipikat Hak Milik No. 136, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 381 M<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 9/1372/1985, yang selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 136 tersebut saat ini telah dilakukan penyesuaian ukuran, sehingga setelah dilakukan penyesuaian ukuran maka saat ini sebidang tanah di Jl

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masjid Al Ittihad dan/atau Gg Kiruntag 4, Rt 004, Rw 06, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta bukti kepemilikannya berupa Sertipikat Hak Milik No. 02773, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Kelapa Dua, dengan luas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 01571/Kelapa Dua/2023 seluas 223 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan SPPT PBB P-2 No. 317401000301200750 yang masih tercatat atas nama Nyonya Nuraeny Rachim (Tergugat) menjadi nama Penggugat I s.d Penggugat V sebagai ahli waris dari (Almarhumah) Noer Indajati Rachim;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.087.500,00 (lima juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negeri Jakarta Barat, pada hari Rabu, tanggal 19 Maret 2025, oleh kami, Nora Gaberia Pasaribu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dinahayati Syofyan, S.H., M.H., dan Hari Supriyanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 4 Oktober 2024. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 26 Maret 2025, dengan dihadiri oleh Mangaranap Simamora, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dinahayati Syofyan, S.H., M.H.

Nora Gaberia Pasaribu, S.H., M.H.

Hari Supriyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mangaranap Simamora, S.H., M.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 880/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pnbp Pendaftaran	: Rp 30.000,00;
2. Pnbp Pertama	: Rp 60.000,00;
3. Proses Perkara	: Rp 150.000,00;
4. Panggilan	: Rp3.796.000,00;
5. PS	: Rp1.000.000,00;
6. Biaya Penggandaan	: Rp 31.500,00;
7. Redaksi	: Rp 10.000,00;
8. Meterai	: <u>Rp 10.000,00;+</u>
Jumlah	Rp5.087.500,00;
	(lima juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah).